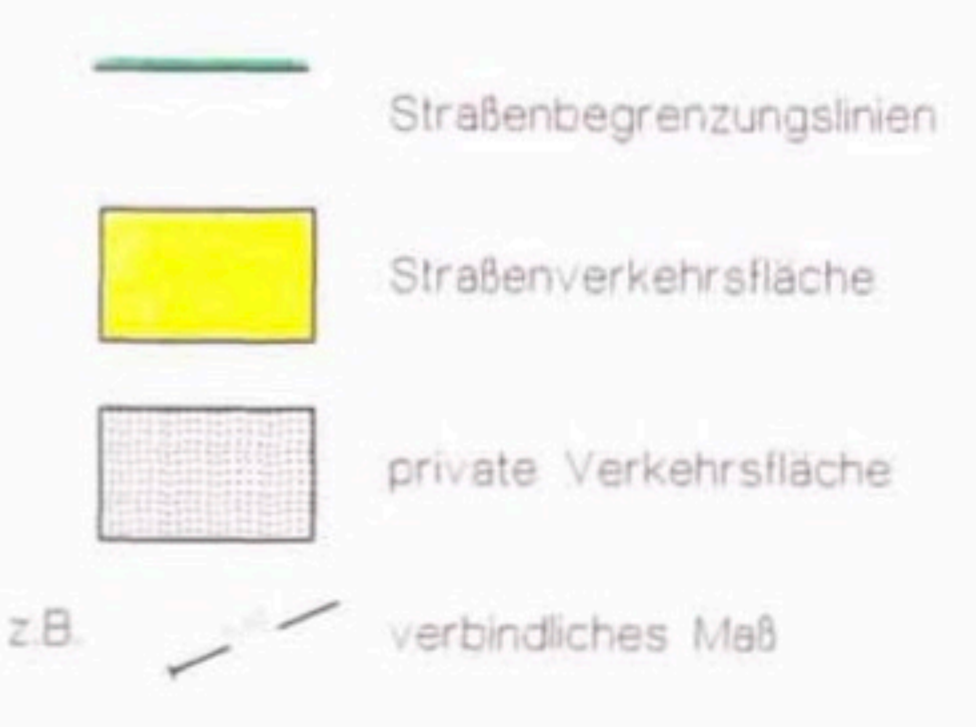
5. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinien

Straßenverkehrsfläche

private Verkehrsfläche

z.B. verbindliches Maß



freizuhaltendes Sichtfeld

6. Grünflächen



nicht einzuzäunende private Grünfläche

7. Grünordnung



Anpflanzen: Bäume

zu pflanznde Bäume und Sträucher, erforderlichenfalls kann vom dargestellten Standort um bis zu 2.00m abgewichen werden.
Je 200m2 Baugrundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum, 2xv, Stammumfang 10-12cm, zu pflanzen.

B) Festsetzungen durch Text

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs. 4 u.5 BayBO) Art. 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.

2. Baukörper

Zulässig sind nur rechteckige Baukörper. Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muß gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen (mind. 20 %).

3. Dächer

3.1	Dachform:	Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First (gilt auch für Nebengebäude und Garagen)
3.2	Dachneigung:	40° - 45°
3.3	Dachdeckung:	Naturrote Ziegel oder ziegelrote Dachsteine
3.4	Dachaufbauten:	Die Breite aller Dachaufbauten dürfen zusammengezählt max. 1/3 der Länge der zugehörigen Hauswand betragen. Die Breite von Gauben wird auf 1,50 m. sowie die max. Firsthöhe von Dachaufbauten auf mind. 1,00 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches (lotrecht gemessen) begrenzt
3.5	Dacheinschnitte:	nicht zulässig (z.B. Dachbalkone)

4. Fassaden

4.1 Die Fassaden der Wohngebäude sind als Lochfassaden mit überwiegenden Anteilen an Wandflächen zu gestalten, zu verputzen und hell(weiß oder pastellfarbig) zu streichen.

4.2 Als Wandverkleidungen sind nur Holzverschalungen zulässig.

5. Garagen und Nebengebäude

Neben den o.g. Festsetzungen Nr. 2-4 gelten bezüglich der Baugestaltung folgende Bestimmungen:

5.1 Bei beidseitiger Grenzbebauung sind Garagen und Nebengebäude i.S. des Art. 17 Abs. 4 BayBO profilgleich und mit gleicher Höhenlage zu errichten.

5.2 Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.

5.3 Im Falle eines einseitigen, giebelständigen Grenzausbaus darf die Länge des Ausbaus max. 6,50 m betrage

6. Höhenlage und Höhen

6.1 Die Oberkante des fertigen Fußbodens darf max. 30 cm über der Gehsteighinterkante oder dem Fahrbahnrand liegen. Bezugspunkt ist die Einfahrt.

6.2 Das vorhanden und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen

6.3 Die zulässige Wandhöhe von OK des Erdgeschoß-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Definition BayBO) darf 3,75 m nicht überschreiten.

7. Vorgärten und sonstige private Grünflächen

7.1 Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw.aus der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen (siehe auch Festsetzung durch Planzeichen, Ziffer 7).

Auswahlliste möglicher Bäume, Mindestpflanzqualität H 3 x v 12-14

Acer campestre	(Feld-Ahorn, Baum 2. Ordnung)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn, Baum 1, Ordnung)
Carpinus betulus	(Hainbuch, Baum 2. Ordnung)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche, Baum 1. Ordnung)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche, Baum 2. Ordnung)
Quercus robur	(Stiel-Eiche, Baum 1. Ordnung)
Sorbus aucupuaria	(Eberesche, Baum 3. Ordnung)
Tilia cordata	(Winterlinde, Baum 1. Ordnung)
Betula pendula	(Weiß-Birke, Baum 1. Ordnung)

Auswahlliste möglicher Sträucher,
Mindespflanzqualität Hei 2 x v m.B. 125-150, Str. 4 Tr. 60-100

Berberis vulgaris	(Berberitze)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Hanselnuß)
Euonymus europeaus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylsteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

7.2 Die max. Breite von Zufahrten und Zuwegen darf 6,50 m betragen.

7.3 Im Bereich der Garagenzufahrt ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vorzusehen, welcher zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

7.4 Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen zu befestigen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge).

7.5 Einfriedungen:

Höhe:	1.00 m incl. Sockel
Straßenseitig:	nur Holzlattenzäune
ansonsten:	grüner Maschendraht ohne Sockel

Eingangs- u. Einfahrtstore müssen nach innen aufschlagen.

7.6 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der straßenseitigen Hausanschlußwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

C) Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

	bestehende Wohn- und Nebengebäude
	bestehende Grundstücksgrenzen
-×-×-×-×-×-	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- - - - - - - - -	geplante Grundstücksgrenzen
z.B. 404/1	Flurstücksnummer
z. B. [1]	Nummer der Bauparzelle, z. B. 1

2. Hinweise durch Text

2.1 Bedingt durch die Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.

2.2 Alle Bauvorhaben werden an die gemeindliche Trennkanalisation angeschlossen. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Hausdrainagen dürfen keinesfalls in den Abwasserkanal eingeleitet werden.

D) Nachrichtliche Übernahmen

Freizuhaltende Sichtfelder an der St 2084 (Freisinger Straße).

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder dürfen außer Zäune keine Hochbauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art, Zäune, Stapel u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben.